

GEMEENTE ZELZATE  
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 5  
DEBBAUTSHOEK ART. 16  
DEFINITIEF ONTWERP 1e WIJZIGING

\*\*\*\*\*

A. ALGEMENE BEPALINGEN - VOORAFGAANDE ARTIKELS

**1. Terminologie**  
-----

1. Achtergevelbouwlijn  
Grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
2. Afdak  
Constructie die tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
3. Autogarage  
Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's, met uitsluiting van enig bedrijf.
4. Balkon  
Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.
5. Bergplaats  
Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
6. Blinde gevel  
Vrijstaande gevel van een gebouw zonder enige uitsparing, uit- of insprong, waar aanbouwen mogelijk is.  
Met uitsparingen kleiner dan 1 m<sup>2</sup> wordt geen rekening gehouden.
7. Bouwhoogte  
Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
8. Bouwlijn  
Lijn waarop de gevel van een gebouw is geplaatst.
9. Bouwstrook  
Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
10. Bouwvrije strook  
Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.
11. Bouwvrije voortuinstrook  
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
12. Bouwvrije zijtuinstrook  
Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.



*Uitgeleverd deels*

13. Constructie

Elk gebouw van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

14. Dakbasis

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

15. Dakgoot

De constructie, evenwijdig met de nok, welke dient om de afwatering van het dak te laten gebeuren.

16. Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

17. Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster

18. Dienstverlenend bedrijf

Bedrijf opgericht ten behoeve van andere bedrijven of inrichtingen en waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt, zoals bv. bankagentschappen, winkelbedrijven, bezinestations, restaurants, enz...

19. Erker

Uitbouwsel van een gevel dat zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt.

20. Gegroepeerde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

21. Gekoppelde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

22. Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de zijgevels van de gebouwen op de perceelgrens zijn geplaatst.

23. Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

24. Hoekgebouw

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

25. Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

26. Hoogstammige boom

Loof- of naaldboom met een minimum hoogte van 5 m.

27. Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kapebouw is afgewerkt.

28. **Kantoorgebouw**  
Gebouw bestemd voor vestiging van burelen
29. **Kleinbedrijf**  
Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking uit oogpunt van rust en hygiene verenigbaar is met de eisen in een woongebied.
30. **Kopgebouw**  
Gebouw van een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
31. **Kroonlijst**  
Constructie die meestal de dakgoot omvat.
32. **Luiifel**  
Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.
33. **Open bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
34. **Perceelsgrens**  
Scheiding tussen één of meerdere aanpalende percelen en waarvan 1 of meerdere grenzen kunnen samenvallen met de rooilijn.
35. **Rooilijn**  
Denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen de openbare eigendom en de private eigendom.
36. **Scheidsmuur**  
Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.
37. **Schilddak**  
Zadeldak dat gesneden wordt door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte.
38. **Uitbouw**  
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
39. **Uitsprong**  
Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
40. **Voorgevelbouwlijn**  
Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
41. **Vrijstaande gevel**  
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
42. **Woning**  
Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin.
43. **Woonhuis**  
Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht.
44. **Zadeldak**  
Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

## **2. Bestaande reglementeringen**

---

De bepalingen van dit plan en zijn voorschriften doen geen afbreuk aan de bestaande reglementeringen en wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, voorzien bij andere reglementen en wetten.

## **3. Niet toegelaten werken**

---

Alle werken zijn verboden die een toestand zouden scheppen, bestendigen of uitbreiden die in strijd is met de voorzieningen van dit plan en de eraan gehechte voorschriften.

Onderhoudswerken aan bestaande gebouwen, wier karakter of bestemming strijdig zijn met de schikkingen van onderhavig plan, zijn toegelaten.

## **4. Bestaande al dan niet hinderlijke bedrijven**

---

De hernieuwing van de toelating tot het uitbaten van bestaande inrichtingen, vermeld in de titels I en II van het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming en die in strijd zijn met de voorzieningen van onderhavig plan, kan worden bekomen voor een tijdsverloop van 15 jaren, te rekenen vanaf de datum van neerlegging ten gemeentehuize van het bij K.B. goedgekeurd aanlegplan. Bestaande bedrijven die vallen onder de aanduiding van zone G mogen voortgezet worden binnen het bestaande gebouwenbestand, noodzakelijke onderhouds- en instandhoudingswerken en inwendige verbouwingen zijn toegelaten, de eindbestemming van deze zone begint te gelden op het ogenblik dat de bestaande exploitatievergunning vervalt of gewijzigd wordt.

De hernieuwing van toelating tot het uitbaten van bestaande inrichtingen kan worden toegelaten indien ze beantwoorden aan de VLAREM-wetgeving.

## **5. Grafische gegevens**

---

De openbare wegen, voetpaden en waterwegen op het plan aangeduid zijn slechts ten titel van inlichting, en zullen bij verwezenlijking worden aangevuld met opmetingen.

## **6. Materialen en kleuren**

---

6.1. De van de openbare weg zichtbaar blijvende delen van gevels, schoorstenen, muren, liftmachinekamers of enig ander metselwerk zullen met dezelfde materialen worden opgetrokken als de voorgevels en op dezelfde wijze worden afgewerkt.

6.2. De kleur en de aard der zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen, dat het totale uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.

## **7. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften**

---

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan éénmogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, geldt de eerste bouwaanvraag als bindend voor het geheel van de hoofdgebouwen in deze strook.

## 8. Algemeen geldende voorschriften

---

### 8.1. Dakvensters

---

- A) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- B) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
  - op het voorste en achterste dakvlak : steeds toegelaten, mits beperkingen vermeld in de bouwzones
  - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden.

### 8.2. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

---

#### A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing:

##### 1. uit de voorgevel

- a) Erkers, balkons : maximum uitsprong 0.50 m op min. 2.50 m boven het voetpadniveau en op minimum 0.60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
- b) Luifels : maximum uitsprong 1 m. op minimum 2.50 m. boven het voetpadniveau.

##### 2. uit de vrijstaande zijgevel

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

##### 3. uit de achtergevel

Terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2 m. op minimum 2 m. afstand van elke perceelgrens.

#### B. Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

### 8.3. Erfscheidingen

---

Afsluitingen tussen erven onderling en tussen een erf en een openbare weg.

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(s) :

- 1. Langs de rooilijn : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 1.00 m. niet overschrijdt of hagen in streekeigen gewassen met een maximum hoogte van 1.00 m.
- 2. In de voortuinstrook op de perceelsgrenzen : hagen in streekeigen gewassen waarvan de hoogte 1.00 m. niet overschrijdt.
- 3. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
  - bij vrijstaande bebouwing : hagen in streekeigen gewassen, hoogte 1.50 m.
  - bij gekoppelde bebouwing en kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen of in een degelijke éénvormige houten plankenkonstructie is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximale hoogte van 2 m. en max. diepte van 3 m. achter de achtergevelbouwlijn. De andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen van max. 1.50 m.
  - bij aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingen in baksteen of in een degelijke éénvormige houten plankenkonstructie met een maximum hoogte van 2 m. tot op een diepte van maximum 3 m. achter de achtergevelbouwlijn; de andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen met een max. hoogte van 1.50 m.
  - de combinatie van een haag met een groengeplastificeerde draadafsluiting met idem palen is eveneens toegelaten.

4. Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).

8.4. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

-----  
Parkeerruimte  
-----

A. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 4.
2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, zoals strook voor gesloten bebouwing (met verplichte 3 woonlagen) bestemd voor winkels, zone voor openbaar nut, kan, op eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft, hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder 8.4./B.6.c.
3. De parkeerruimte, die niet in een gebouw is voorzien, moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd.  
Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60 pct. van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
4. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.  
Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft, wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald. Deze berekeningswijze moet bij overbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden.

- sociale woningen (groepsbouw)	1	1 woning - aanleg 60 %
- woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervl. met 50 % of meer	1	1 woning
Uitzondering rijwoningen	0	1 woning
- bedrijfsgarage		
- café		
- garage (werkplaats)	1	50 m <sup>2</sup> of fractie vloer oppervlakte
- kantoor		
- restaurant		
- winkel		
- distributiecentrum		

- hypermarkt
- superbazar
- superette
- supermarkt
- ambachtelijk gebouw
- kleinnijverheid

1 100 m<sup>2</sup> of fractie vloeroppervlakte

## B. Opmerkingen

### 1. Berekening van de vloeroppervlakte

-----

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meergerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2.20 m. meergerekend.

### 2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

-----

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist :

- a) voor boxengarages 5.00 x 2.75 x 1.80 m. hoogte.
- b) voor afgesloten ruimten 4.50 x 2.25 x 1.80 m. hoogte
- c) voor stalling in open lucht 5.50 x 2.50 m.

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder 8.4.D.

### 3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats

-----

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

### 4. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep

-----

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep, wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantoorruimte beschouwd.

## 5. Hellende op- en afritten

-----

- a) In de bouwvrije voor- en zijstroken : verboden
  - b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen : afritten toegelaten; opritten toegelaten op min. 3 m. afstand van de perceelgrens en met een max. hoogte van 1.50 m. boven het voetpad-niveau.
- De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m., gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.

## 6. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

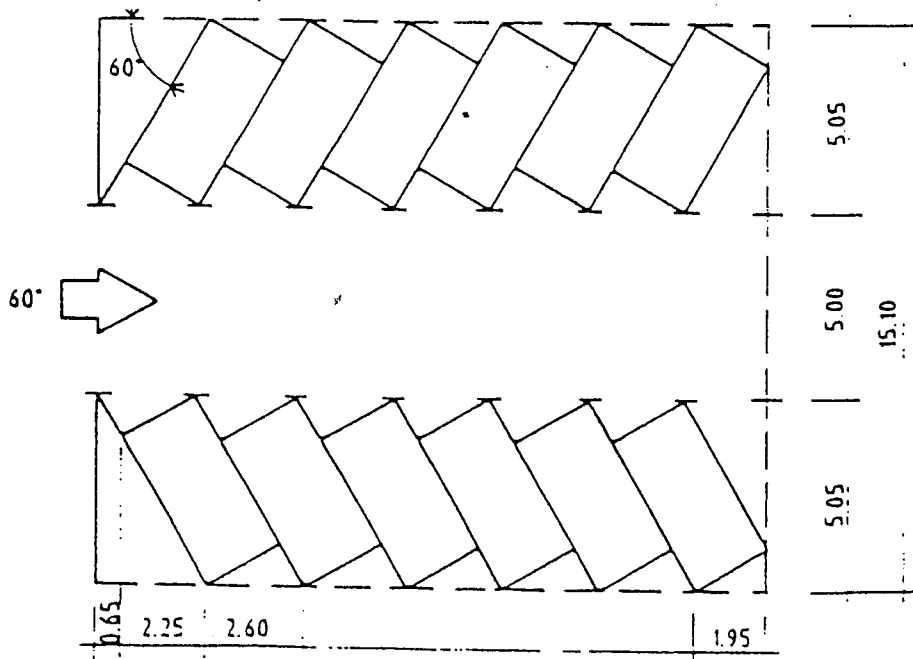
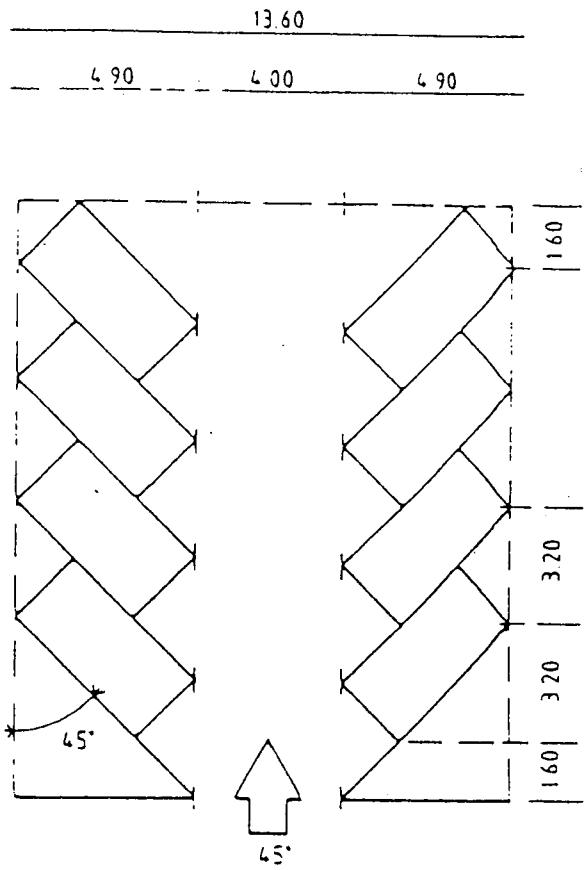
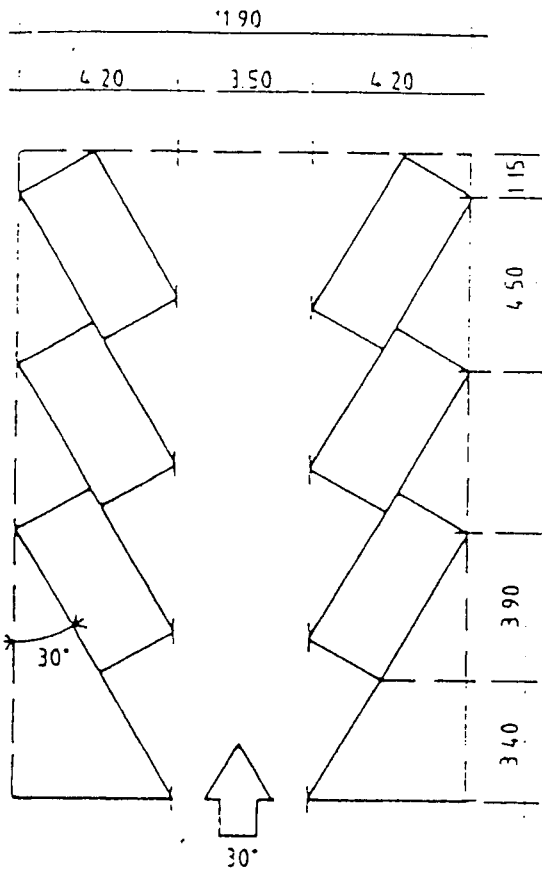
-----

- a) Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
- b) Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd, moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven onder nr. B2 bepaalde minimale afmetingen.  
Op het grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.
- c) Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien, moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte.

### C. Afwijkingen

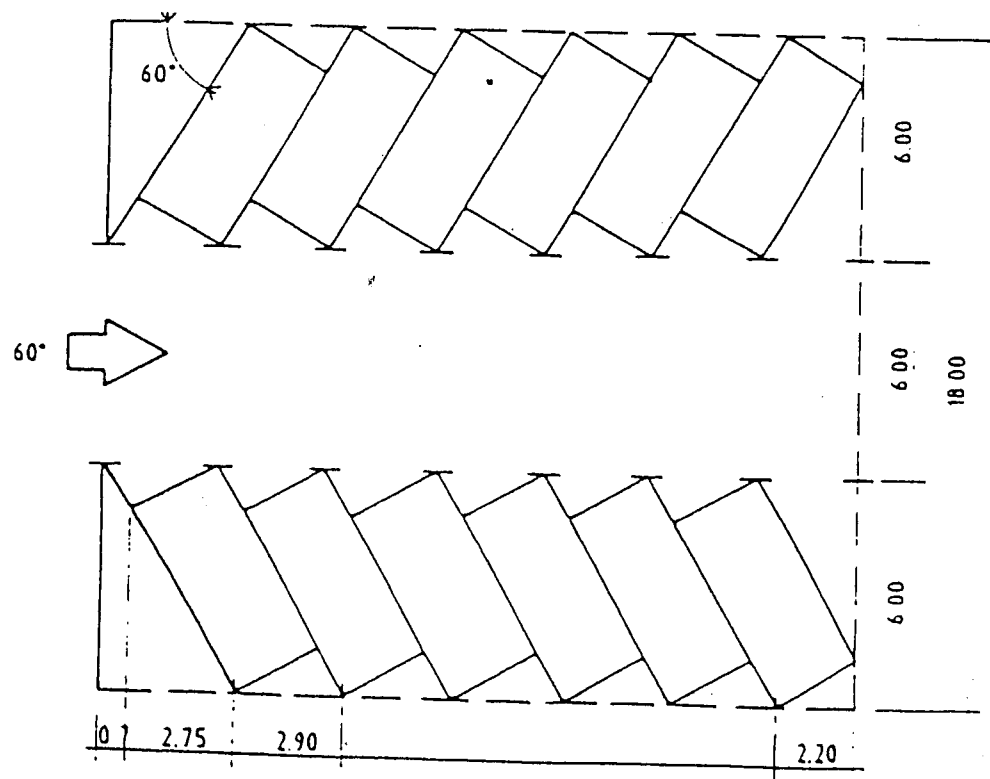
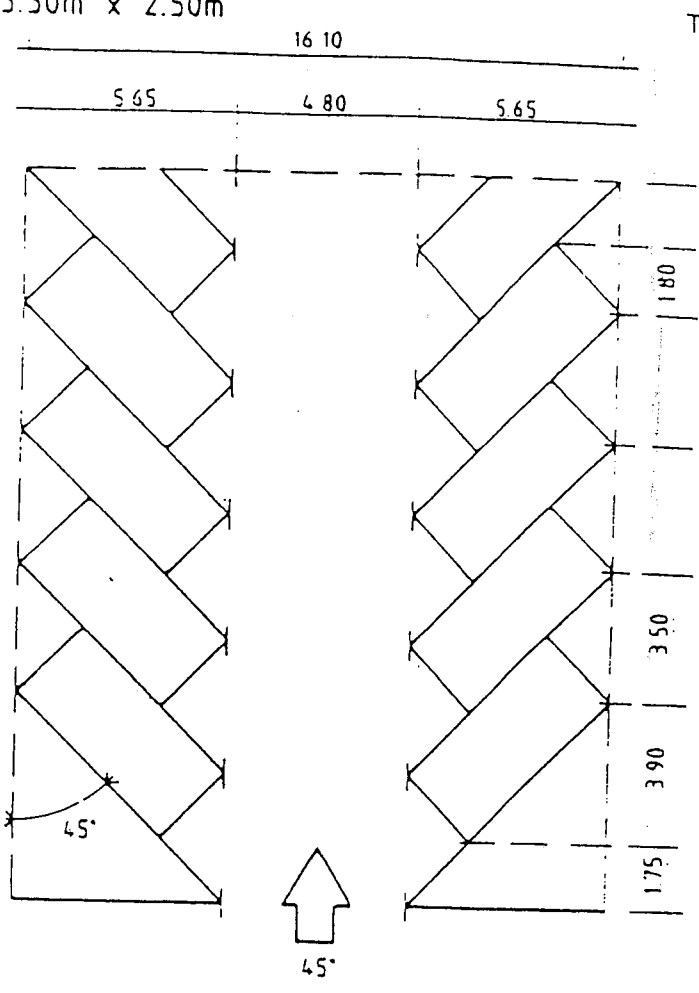
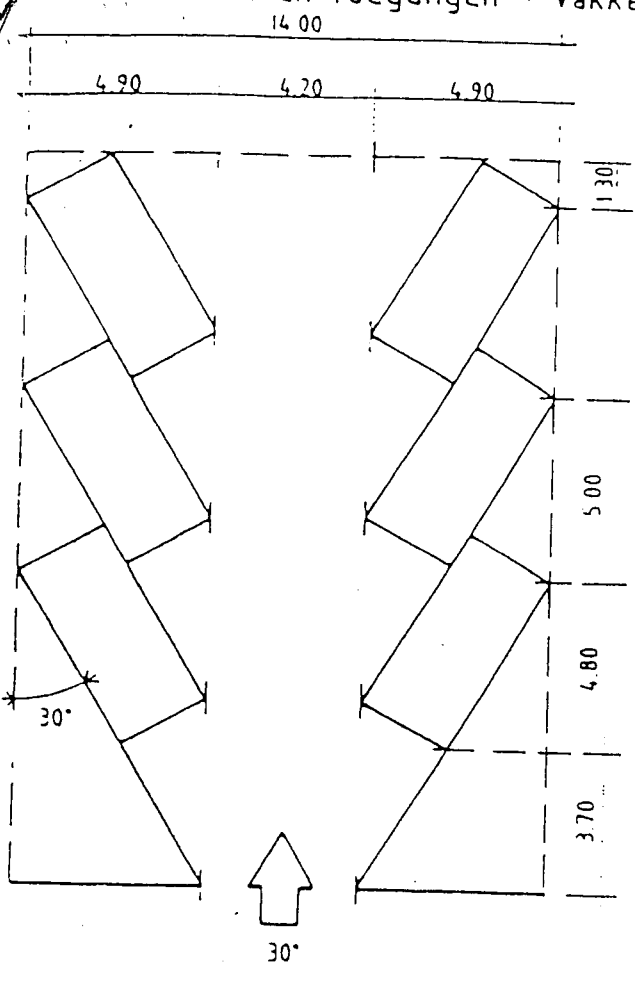
Op verzoek van de aanvrager kan, bij ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.





Parkeerruimte en toegangen - vakken 5.50m x 2.50m

T03



## B. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING MET VERPLICHTEND TWEE BOUWLAGEN

### **1. Bestemming**

-----

Deze zone is bestemd voor woningen en/of handelsondernemingen. Gebouwen voor openbare diensten zijn eveneens toegelaten voor zover hun inplanting en uitzicht niet schaden aan het esthetisch uitzicht en hun bestemming geen afbreuk doet aan het stille en gezonde karakter van de omgeving.

### **2. Gebouwen**

-----

De gebouwen zullen worden opgetrokken met gemeenschappelijke zijgevels. Van de kopgebouwen op het uiteinde van de straat zullen alle vrijstaande gevels op dezelfde wijze worden verzorgd zowel wat betreft het uitzicht als de keuze der gebruikte materialen. Het is toegelaten, onder voorwaarde dat de perceelbreedte dit toelaat, onderbrekingen te voorzien in de bebouwing. De toelating voor een dergelijke bebouwing zal afhankelijk worden gesteld van een voorafgaand akkoord afgesloten tussen de belendende eigenaars en waarbij deze zich verbinden beiden dezelfde afstand van min. 4 m. tot de gemene perceelgrens te bouwen en de vrijstaande zijgevels af te werken zoals de voorgevels.

### **3. Gevelbreedte**

-----

De breedte van de voorgevels der gebouwen zal min. 6 m. bedragen. Dit minimum kan worden teruggebracht tot de bestaande perceelsbreedte, voor percelen die ingesloten zijn tussen twee gebouwen die reeds bestonden voor het neerleggen van het bij K.B. goedgekeurd plan van aanleg, en waarvoor uiteraard geen herverkaveling meer mogelijk is.

### **4. Bouwdiepte**

-----

De bouwdiepte is begrepen tussen de 10 en de 12 meter volgens aanduiding op bestemmingsplan.

### **5. Materialen en kleuren**

-----

Art. A. 6.1 en 6. zijn van toepassing.

### **6. Hoogte**

-----

De hoogte van de op te richten gebouwen wordt bepaald op min. 5.80 m. en max. 7.00 m. hoogte tot bovenkant van de kroonlijst en op max. 12.00 m. tot aan de nok gemeten vanaf het peil van het voetpad. In éénzelfde gebouwenrij zullen alle kroonlijsten, dakhellingen en nokken op dezelfde hoogte en doorlopend worden uitgevoerd.

### **7. Op de gevels uitspringende delen**

-----

De toegelaten uitsprong bedraagt max. 0.50 m. boven 2.50 m. hoogte, gemeten vanaf het peil van het voetpad.

Open balkon, windschermen en kroonlijsten die max. 0.50 m. op de voorgevel uitspringen, zijn toegelaten.

## 8. Daken

---

### a) Vorm

---

Alleen de zadeldakvorm is toegelaten. Voor de hoekgebouwen zijn hoekkeperkoppen toegelaten.

### b) Helling

---

Een helling tussen 35 en 55 gr. is verplichtend naar de niet gemene gevels. Nok en kroonlijst zullen aansluiten bij deze van de naastliggende gebouwen voor zover deze beide uitgevoerd zijn in overeenstemming met hogergenoemde voorschriften.

### c) Materialen

---

Mat verglaasde dakpannen en dakpannen in natuurlijke kleur, natuurleien en kunstleien in donkere kleur zijn toegelaten (ruitvorm is verboden). Evenwel zullen per bouwgroep materialen van dezelfde kleur en dezelfde aard worden gebruikt.

Glazen pannen en liggende dakvensters, kleiner dan 0.25 m<sup>2</sup> per stuk en tot max. 2.00 m<sup>2</sup> totale oppervlakte per dakvlak zijn toegelaten.

Dakvensters tot max. 2.00 m<sup>2</sup> zijn eveneens toegelaten.

### d) Staande dakvensters

---

Zijn toegelaten. De totale breedte mag de 1/3 der gevelbreedte niet overschrijden. Ze dienen op 0.60 m. achter de gevellijn opgetrokken te worden en de hoogte is te beperken tot 1.50 m. Zij zullen min. 0.80 m. van de erfscheiding verwijderd blijven.

## C. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

### 1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen met één of twee bouwlagen. Tertiaire sektor, nijverheidsinrichtingen en werkplaatsen zijn verboden.

### 2. Percelen

De breedte der percelen zal min. 20.00 m. bedragen per perceel. Tussen de zijgrenzen der percelen en de hoofdgebouwen zal een afstand blijven van min. 5.00 m.

### 3. Materialen en kleuren

Alle gevels zullen eenzelfde esthetische waarde hebben en zullen worden opgetrokken in gelijkwaardige materialen. Verder van toepassing : Art. A. 6.1. en 6.2.

#### **4. Bouwdiepte**

---

De bouwdiepte volgens aanduiding op bestemmingsplan.

#### **5. Hoogte**

---

De hoogte dezer gebouwen zal, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst, niet minder dan 1.50 m. mogen bedragen voor woningen met één bouwlaag en niet minder dan 3.35 en niet meer dan 6.00 m. voor woningen met twee bouwlagen.

#### **6. Daken**

---

A. Vorm : alleen de zadeldakvorm of de schilddakvorm is toegelaten.

B. Helling : Een helling tussen 35 en 55 gr. is verplichtend.

C. Materialen : idem met art. B. 8 c.

D. Staande dakvensters : zijn toegelaten.

De totale breedte mag de 1/2 der gevelbreedte niet overschrijden. Ze dienen op 0.60 m. achter de gevellijn opgetrokken te worden en de hoogte is te beperken tot 1.50 m. Zij zullen min. 0.80 m. van de zijgevel verwijderd blijven.

#### **7. Bijgebouwen**

---

Het oprichten van eventuele vrijstaande gebouwen, garages, bergplaatsen, enz. in de zone voor moestuinen, tuinen, bergplaatsen en garages, horend bij de percelen bestemd voor open bebouwing, is toegelaten, voor zover zij op 20 m. van de voorgevellijn en 2 m. van de perceelgrens worden opgericht. Hun totale oppervlakte mag max. 40 m<sup>2</sup> bedragen en de totale hoogte is te beperken tot 3.25 m.

### **D. ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING**

#### **1. Bestemming**

---

Deze zone is bestemd voor halfopen woningen met één of twee bouwlagen. Tertiaire sektor, nijverheidsinrichtingen en werkplaatsen zijn verboden.

#### **2. Percelen**

---

De breedte der percelen zal min. 17.00 m. bedragen voor alleenstaande woningen en min. 11.00 m. voor koppelwoningen per perceel. Tussen de zijgrenzen der percelen en de hoofdgebouwen zal een afstand blijven van min. 5.00 m.

#### **3. Materialen en kleuren**

---

Alle gevels zullen eenzelfde esthetische waarde hebben en zullen worden opgetrokken in gelijkwaardige materialen. Verder van toepassing : Art. A. 6.1. en 6.2.

#### **4. Bouwdiepte**

---

De bouwdiepte volgens aanduiding bestemmingsplan.

#### **5. Hoogte**

---

De hoogte dezer gebouwen zal, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst, niet minder dan 1.50 m. mogen bedragen voor woningen met één bouwlaag en niet minder dan 3.35 en niet meer dan 6.00 m. voor woningen met twee bouwlagen.

#### **6. Daken**

---

A. Vorm : alleen de zadeldakvorm of de schilddakvorm is toegelaten.

B. Helling : een helling tussen 35 en 55 gr. is verplichtend.

C. Materialen : idem met art. B. 8 c.

D. Staande dakvensters : zijn toegelaten.

De totale breedte mag de 1/2 der gevelbreedte niet overschrijden.

Ze dienen op 0.60 m. achter de gevellijn opgetrokken te worden en de hoogte is te beperken tot 1.50 m.

Zij zullen min. 0.80 m. van de zijgevel verwijderd blijven.

#### **E. STROOK VOOR GESLOTEN BEBOUWING ( MET VERPLICHTEND DRIE WOONLAGEN ) BESTEMD VOOR WINKELS**

##### **1. Bestemming**

---

Deze zone is bestemd voor woningen en/of handelsondernemingen. Gebouwen voor openbare diensten zijn eveneens toegelaten voor zover hun inplanting en uitzicht niet schaden aan het esthetisch uitzicht en hun bestemming geen afbreuk doet aan het stille en gezonde karakter van de omgeving.

##### **2. Gebouwen**

---

De gebouwen zullen worden opgetrokken met gemeenschappelijke zijgevels. Van de kopgebouwen op het uiteinde van de straat zullen alle vrijstaande gevels op dezelfde wijze worden verzorgd zowel wat betreft het uitzicht als de keuze der gebruikte materialen.

##### **3. Gevelbreedte**

---

De breedte van de voorgevels der gebouwen zal min. 8 m. bedragen. Dit minimum kan worden teruggebracht tot de bestaande perceelsbreedte, voor percelen die ingesloten zijn tussen twee gebouwen die reeds bestonden voor het neerleggen van het bij K.B. goedgekeurd plan van aanleg, en waarvoor uiteraard geen herverkaveling meer mogelijk is.

#### **4. Materialen en kleuren**

---

Art. A. 6.1. en 6.2. zijn van toepassing.

#### **5. Hoogte**

---

De hoogte van de op te richten gebouwen wordt bepaald op min. 8.50 m. en max. 9.50 m. hoogte tot onder de kroonlijst en op max. 14.50 m. tot aan de nok gemeten vanaf het peil van het voetpad.  
In éénzelfde gebouwenrij zullen alle kroonlijsten, dakhellingen en nokken op dezelfde hoogte en doorlopend worden uitgevoerd.

#### **6. Op de gevels uitspringende delen**

---

De toegelaten uitsprong bedraagt max. 0.50 m. boven 2.50 m. hoogte, gemeten vanaf het peil van het voetpad.  
Open balkon, windschermen en kroonlijsten die max. 0.50 m. op de voorgevel uitspringen, zijn toegelaten.

#### **7. Daken**

---

- A. Vorm : Alleen de zadeldakvorm is toegelaten. Voor de hoekgebouwen zijn hoekkeperkoppen toegelaten.
- B. Helling : Een helling tussen 35 en 55 gr. is verplichtend naar de niet gemene gevels. Nok en kroonlijst zullen aansluiten bij deze van de naastliggende gebouwen voor zover deze beide uitgevoerd zijn in overeenstemming met hogergenoemde voorschriften.
- C. Materialen : Mat verglaasde dakpannen en dakpannen in natuurlijke kleur, natuurleien en kunstleien in donkere kleur zijn toegelaten (ruitvorm is verboden). Evenwel zullen per bouwgroep materialen van dezelfde kleur en dezelfde aard worden gebruikt.  
Glazen pannen en liggende dakvensters, kleiner dan 0.25 m<sup>2</sup> per stuk en tot max. 2.00 m<sup>2</sup> totale oppervlakte per dakvlak zijn toegelaten.  
Dakvensters tot max. 2.00 m<sup>2</sup> zijn eveneens toegelaten.
- D. Staande dakvensters : Zijn toegelaten. De totale breedte mag de 2/3 der gevelbreedte niet overschrijden. Ze dienen op 0.60 m. achter de gevellijn opgetrokken te worden en de hoogte is te beperken tot 1.50 m. Zij zullen min. 0.80 m. van de erfscheiding verwijderd blijven.

### **F. ZONE VOOR HOOGBOUW MET VERPLICHTEND ACHT BOUWLAGEN**

#### **1. Bestemming**

---

Oprichten van appartementsgebouwen.

#### **2. Gebouwen**

---

De gebouwen zullen worden opgericht met vier gevels in dezelfde materialen en die architecturaal een even verzorgd uitzicht hebben.

### **3. Materialen en kleuren**

---

Art. A 6.1. en 6.2. zijn van toepassing.

### **4. Hoogte**

---

De hoogte van deze gebouwen is bepaald op min. 24.00 m. en max. 25.00 m.

### **5. Op de gevels uitspringende delen**

---

Erkers zijn verboden. De toegelaten uitsprong bedraagt max. 0.50 m. boven 2.50 m. hoogte, gemeten vanaf het peil van het voetpad.

Open balkon, windschermen en kroonlijsten die max. 0.50 m. op de voorgevel uitspringen, zijn toegelaten.

### **6. Daken**

---

Platte daken zijn verplichtend.

## **G. ZONE VOOR KMO EN AMBACHTEN**

### **1. Bestemming**

---

Vestiging van bedrijven, voorzieningen en inrichtingen welke geen abnormale hinder, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, veroorzaken in de woonzone.

### **2. Aard van de bebouwing**

---

- Constructies welke aanleunen aan de woonzone zoals winkelruimten, handel, complementaire dienstverlening, ambachten, klein bedrijf, berg- en werkplaatsen.
- Een woning per bedrijf voor directie of het bewakingspersoneel.

### **3. Plaatsing van de gebouwen**

---

De hoogte der gebouwen, gemeten tot aan de kroonlijst, wordt bepaald op max. 6 m met dien verstande echter dat de muur op de perceelgrens max. 2,50 m hoog mag zijn. Het gabariet zal verder beperkt blijven binnen de lijn op 45 gr met de horizontale op deze hoogte.

### **4. Welstand van de gebouwen**

---

De gebouwen en bijhorende constructies moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn voor een woonzone. Gevelmaterialen zijn slechts toegelaten mits ze degelijk, duurzaam en qua kleur in harmonie zijn met de woonzone.



## **5. Parkeerplaatsen**

---

De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag ingetekend (en genummerd) worden binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte.

De berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen moet door de architect aan de bouwaanvraag toegevoegd worden.

Voor ambacht betekent dit bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per 10 werknemers of per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bij verbouwing : 1 parkeerplaats per 10 bijkomende werknemers of 100 m<sup>2</sup> bijkomende oppervlakte).

## **6. Publiciteit**

---

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

De borden moeten in de streektaal opgesteld zijn.

Alle reclame- en publiciteitsborden maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het Gemeentebestuur).

Bijzondere voorschriften :

---

Maximaal toegelaten oppervlakte = 10 m<sup>2</sup>.

Maximale hoogte van de constructie = de kroonlijsthoogte.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

## **H. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN**

### **1. Bestemming**

---

De lokalen in deze bijgebouwen hebben dezelfde bestemming als deze voorzien in de zone der hoofdgebouwen waar ze bij aansluiten.

### **2. Gebouwen**

---

Mogen worden opgericht in de zone daartoe op het bestemmingsplan aangeduid. Het is echter wel te verstaan dat de bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en die eventueel vertrekken binnen de zone van het hoofdgebouw onder de voorschriften vallen van onderhavig artikel.

### **3. Bouwbreedte**

---

De max. breedte zal de 2/3 van de totale perceelbreedte niet overschrijden (met uitzondering van de stroken voor bijgebouwen voorzien achter de zones met verplichtend drie bouwlagen. Bij deze percelen mag de bouwbreedte de volledige perceelbreedte beslaan.

4. Hoogte : max. 3.25 m. totale hoogte.

-----

5. Dakvorm : plat dak

-----

6. Materialen : zullen dezelfde zijn als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.

-----

#### I. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Deze zone is bestemd voor gebouwen met een bestemming van openbaar nut, waarvan de uitbating echter niet schaadt aan het stille en gezonde karakter van de wijk. Het uitzicht en de inplanting zullen volledig harmoniëren met de omgeving.

#### J. VOORTUINSTROOK (ZONE MET BOUWVERBOD)

##### 1. Beplanting

Alleen kortgesneden gras en een beplanting met bloemen en heesters van max. 1.00 m. hoogte zijn toegelaten.

##### 2. Verharding

De breedte mag max. 2.50 m. bedragen.

Afwijking is mogelijk, mits motivatie, indien uit de bouwplannen bredere of meerdere opritten noodzakelijk blijken.

#### X K. ZONE VOOR MOESTUINEN, TUINEN, BERGPLAATSEN EN GARAGES

##### 1. Beplantingen

Het planten van hoogstammige bomen is toegelaten op minstens 6.00 m. van iedere bouwzone en op min. 2.00 m. van de perceelgrenzen.

##### 2. Bijgebouwen

Is toegelaten het oprichten van bijgebouwen welk gebruik niet hinderlijk is voor het stille en gezonde karakter van de omgeving.

Het oprichten ervan is toegelaten op een min. afstand van 20 m. van de voorgevellijn en 2 m. van de perceelgrens ofwel gekoppeld per 2 percelen. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>. De max. hoogte der kroonlijst is bepaald op 3.25 m.

#### L. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

In deze zone, die uitsluitend bestemd is voor graspleinen, speelplein en sierbepanting is geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van de noodzakelijke dienstgebouwen en nutsvoorzieningen. Verdere uitzondering wordt gemaakt voor de zone gelegen tussen de Marcel Mollalaan, Elie Zwissiglaan en Huisvestingslaan waar een bebouwing werd toegestaan en bijhorende garages. Verdere bebouwing mag niet worden uitgevoerd.

#### M. BOUWVRIJE ZONE

Binnen de grenzen van deze zone zijn alle bouwwerken verboden.

#### N. BUFFERZONE (STATUUT AUTOWEG)

De groene buffer zal door de overheid aangelegd en onderhouden worden, om te dienen als overgangsgebied tussen de bouwvrije zone en de Rijksweg, of de zone tussen de wegenis en het openbaar groen, of tussen de zone voor moestuinen en wegenis.

De bufferzone zal aangelegd worden als groene ruimte, met streekeigen hoog- en laagstamige loofboomsoorten. De aanleg zal voornamelijk worden bepaald door de eigen kenmerken van het landschap: er mogen geen constructies worden opgericht en geen verhardingen worden aangelegd, uitgezonderd voor de aanleg van een onderhoudspad, eventuele voetwegen doorheen het groen en nutsvoorzieningen.

#### O. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIE

- a) In deze zone kunnen gebouwen opgericht worden van openbaar nut, waarvan de uitbating het karakter van een woonzone niet stoort.  
Hun uitzicht en inplanting zullen steeds volledig moeten harmoniëren met de omgeving.
- b) Aanleg van openbaar groen voor sportplein.
- c) Oprichten van woningen ten behoeve van het OCMW, van het type alleenstaande woningen met één bouwlaag.  
De aanleg dient te geschieden zonder perceelsverdeling in parkaanleg.  
Materialen en kleuren volgens art. A.6.1. en 6.2.

Architect-Stedebouwkundige  
DIRK BONTINCK

Gent, 01 december 1998

